

Łódź, dnia 29 kwietnia 2015 r.



DOA-OP-II.0003.377.2015

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 08
fax: +48 42 638 42 14
e-mail: i.jablonski@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

**Pan
Radosław Marzec
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi**

**Pan
Waldemar Buda
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi**

Stanisław Pawełek,

W związku z interpelacją Panów Radnych złożą w okresie międzysesyjnym w dniu 16 kwietnia 2015 r., dotyczącą braku dojazdu do nieruchomości położonych przy ul. Rolniczej i Ogniskowej, uprzejmie informuję, iż z uwagi na złożony charakter sprawy, odpowiedź zostanie udzielona w terminie późniejszym do dnia 15 maja 2015 r.

Porozumienie & powołanie
Ireneusz JABŁOŃSKI



Łódź, dnia 11 maja 2015 r.

DOA-OP-II.0003.377.2015

Pan
Radosław Marzec
Pan
Waldemar Buda
Radni
Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowni Panowie!

W odpowiedzi na interpelację z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie braku dojazdu do nieruchomości położonych przy ul. Rolniczej i Ogniskowej pragnę Panów poinformować, że Pani Prezydent Hanna Zdanowska osobiście zapoznała się z problemem mieszkańców bloków przy ulicy Ogniskowej nr 9 oraz Rolniczej nr 37 i 39. W tej sprawie odbyło się kilka spotkań, w tym również z mieszkańcami, którym szczegółowo wyjaśniono przyczyny i okoliczności zaistniałej sytuacji, a także wskazano sposoby jej rozwiązania będące w całości i wyłącznie w gestii współwłaścicieli poszczególnych nieruchomości.

Teraźniejszy stan jest efektem błędów popełnionych w przeszłości. Nieruchomości powstały w końcu lat 80 – tych ubiegłego wieku, stanowiły własność Skarbu Państwa i były oddane w zarząd dwóm przedsiębiorstwom państwowym – Polskim Kolejom Państwowym i Zespołowi Elektrociepłowni. Po uwłaszczeniu przedsiębiorstw, przystąpiły one do sprzedaży lokali mieszkalnych swoim pracownikom. Wówczas już nie zadbano o pozostawienie części nieruchomości jako drogi dojazdowe. Co prawda były one zrealizowane przy budowie osiedla, jednak nikt nie zadbał, aby wyodrębnić je geodezyjnie i wyłączyć ze sprzedaży. W efekcie sprzedaż lokali nastąpiła wraz z udziałem w całości nieruchomości, tj. również w drogach. Miasto nie miało wpływu na taki kształt sprzedaży.

W chwili obecnej Miasto nie ma podstawy prawnej do samodzielnego dokonania podziału nieruchomości, wyodrębnienia pasa drogi wewnątrzsiedlowej

i następnie przejęcia go na własność. Z uwagi na powstanie Wspólnot mieszkaniowych, a w ślad za tym ustanowienie współużytkowania wieczystego gruntów, nie ma możliwości przeprowadzenia podziału i wygaszenia trwałego użytkowania bez zgody współużytkowników wieczystych, a do wszczęcia postępowania w tym zakresie niezbędny jest wniosek wszystkich członków wspólnoty.

Natomiast realizacja dróg na tym terenie w trybie ustawy o szczególnych zasadach realizacji inwestycji drogowych obliguje do wywłaszczenia terenu i budowy drogi o parametrach drogi publicznej czyli znacznie wyższych niż posiadają drogi istniejące i dotychczas obsługujące zabudowę mieszkaniową.

Jest to całkowicie nieuzasadnione zarówno ze względów technicznych jak i ekonomicznych, ponieważ miasto musiałoby ponieść koszty wywłaszczenia gruntu, budowy drogi dużo szerszej niż obecnie (kosztem terenu służącego mieszkańcom na cele inne niż komunikacyjne) oraz utrzymać tak wybudowaną drogę.

Odnosząc się do postawienia przedmiotowego ogrodzenia informuję, że decyzją z dnia 09 kwietnia 2013 r. Prezydent Miasta Łodzi wniósł sprzeciw w sprawie zgłoszenia budowy ogrodzenia nieruchomości przy ul. Rolniczej 37 i 39 w Łodzi, ze względu na ograniczenie dojazdu do budynków. Niestety po wniesieniu odwołania przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Rolniczej 37, 39 Wojewoda Łódzki decyzją z dnia 22 lipca 2013 r. uchylił zaskarżoną decyzję w całości i umorzył postępowanie stwierdzając, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rolniczej 37, 39 realizując przedmiotową inwestycję polegającą na budowie ogrodzenia, nie zamyka obszaru, w którym przebiega jakakolwiek droga publiczna. Ponadto ze zgromadzonych akt przedmiotowej sprawy wynika, że mieszkańcy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego przy ul. Ogniskowej 9, poprzez budowę przedmiotowego ogrodzenia utracą jedynie jeden z kilku możliwych dostępów do drogi publicznej. Ten jeden utracony dostęp do drogi publicznej przebiegał przez działki objęte przedmiotowym zgłoszeniem, co do których inwestor wykazał się prawem do dysponowania na cele budowlane. Takie rozstrzygnięcie oznaczało brak sprzeciwu w sprawie ogrodzenia co umożliwiło realizację obiektu.

W związku z licznymi skargami mieszkańców ul. Ogniskowej 9 skierowanymi do Prezydenta Miasta Łodzi na powstałą sytuację powodującą zagrożenie bezpieczeństwa ze względu na brak dojazdu, Wydział Urbanistyki i Architektury dwukrotnie występował do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w celu podjęcia działań naprawczych w oparciu o stanowisko Miejskiego Komendanta Straży Pożarnej


wyrażone w piśmie z dnia 5 listopada 2014 r. wskazujące na liczne nieprawidłowości dotyczące bezpieczeństwa pożarowego. W trakcie postępowania wyjaśniającego prowadzonego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Łodzi Miejski Komendant Straży Pożarnej decyzją z dnia 26 lutego 2015 r. nakazał zapewnić i oznakować drogi pożarowe do budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Rolniczej 37, 39 w Łodzi. Po otrzymaniu tej decyzji Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 16 marca 2015 r. umorzył postępowanie w sprawie wybudowania ogrodzenia na terenie nieruchomości przy ul. Rolniczej 37, 39 w Łodzi mogącego stwarzać zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, wskazując w uzasadnieniu stanowisko Wojewody łódzkiego zawarte w jego decyzji z dnia 22 lipca 2013 r., że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Rolniczej 37, 39 realizując przedmiotową inwestycję polegającą na budowie ogrodzenia, nie zamyka obszaru, w którym przebiega jakakolwiek droga publiczna oraz, że Wspólnota Mieszkaniowa wykonała obowiązek nałożony decyzją Miejskiego Komendanta Straży Pożarnej w Łodzi.

Obecnie z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Ogniskowa 9 – właściciele lokali wyodrębnionych, przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny toczy się postępowanie w sprawie ustanowienia na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Rolniczej 37/39, oznaczonej jako działka nr 513/15 w obrębie G-28, służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejazdu pasem jezdni oraz prawie przechodu chodnikiem dla ruchu pieszego na rzecz każdorazowych współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Ogniskowej 9, w obrębie G-28, oznaczonej jako działki nr 647 i 653/1.

Uczestnikiem tego postępowania jest także Miasto Łódź – służebność ma bowiem przebiegać również przez działkę nr 513/14 stanowiącą własność gminy, które nie widzi przeszkód w obciążeniu tej działki stosowną służebnością ze względu na jej szerokość (od 0,5 m do 1,5 m) i brak możliwości jej racjonalnego zagospodarowania.

Wraz z w/w wnioskiem właściciele wyodrębnionych lokali wnieśli również o udzielenie zabezpieczenia roszczenia o ustanowienie służebności poprzez unormowanie praw i obowiązków stron na czas trwania postępowania poprzez m.in. nakazanie wspólnocie mieszkaniowej przy ul. Rolniczej 37/39 rozebranie całego ogrodzenia biegnącego wzdłuż nieruchomości przy ul. Ogniskowej 9 i umożliwienie korzystania z bramy wjazdowej.

Uwzględnienie wniosku o zabezpieczenie roszczenia przez sąd powszechny zagwarantuje prawo przejazdu do nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Ogrodniczej 9 do czasu zakończenia postępowania o ustanowienie przedmiotowej służebności drogowej.

Z poważaniem
WICEPREZYDENT MIASTA

Marek CIEŚLAK